

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und
Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Wiesestraße 123
32052 Herford
Telefon 0 52 21 / 98 17 73
Telefax 0 52 21 / 98 17 74
www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



**unbebaute Grundstücksfläche
Bleichstraße, 32545 Bad Oeynhausen**

Eigentümer:

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Gegenstand der Bewertung:	unbebautes Grundstück in Bad Oeynhausen, Bleichstraße
Auftragsdatum:	23. Januar 2025 Aktenzeichen: 3 K 26/24
Ortsbesichtigung:	27. Juni 2025, 11. August 2025
Wertermittlungsstichtag:	11. August 2025 Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
Qualitätsstichtag:	11. August 2025 Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht
Ausfertigungsdatum:	19. August 2025
Anzahl der Ausfertigungen:	2 (davon 1 elektronisch)
Gesamtseitenzahl:	17

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB der unbebauten Grundstücksfläche in Bad Oeynhausen, Bleichstraße wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 1.576,-
(in Worten: Euro tausendfünfhundertsechsundsiebzig)

Inhaltsverzeichnis

I. VORBEMERKUNGEN	4
1. DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	4
2. RECHTSNORMEN	4
3. AUFTRAG, UNTERLAGEN, ORTSBESICHTIGUNG	4
II. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
1. TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN	5
2. RECHTLICHE GEgebenheiten	9
3. FOTOS DES BEWERTUNGSOBJEKTES	10
III. WERTERMITTlung DES GRUNDSTÜCKS	11
1. VORBEMERKUNGEN	11
2. BODENRICHTWERT	12
3. VERGLEICHSSANGEBOTE	14
4. FESTSETZUNG DES VERKEHRSWERTES	15
IV. ZUSAMMENFASSUNG	15
V. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	16
VI. LITERATURVERZEICHNIS	17

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert definiert als der „Preis, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

2. Rechtsnormen

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Immobilienwertermittlungsverordnung - Allgemeiner Teil (ImmoWert A) vom 01. Januar 2022
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung des Grundstücks in Bad Oeynhausen, Bleichstraße wurde am 23.01.2025 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das Flurstück 125 der Flur 16 Gemarkung Bad Oeynhausen in einer Größe von 1.038 m² mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bad Oeynhausen.

3.3. Ortsbesichtigung

Die Inaugenscheinnahme des Grundstücks ausgehend von der Bleichstraße und sehr eingeschränkt von der Nordwestseite fand am 27.06.2025 und 11.08.2025 statt. Das Grundstück war aufgrund des umfangreichen Bewuchses und eines Zauns nicht zu begehen.

3.4. Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrunde liegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind:

- a. Lageplan
- b. Grundbuchauszug vom 05.07.2025
- c. Auskünfte der Stadt Bad Oeynhausen zu Erschließungskosten, Baulasten und der Grundstücksqualität
- d. Auskünfte des Kreises Minden-Lübbecke zu Altlasten

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Bad Oeynhausen, die Stadt mit dem einzigen Staatsbad des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt an den Ufern von Werre und Weser und wird umrahmt vom Ravensberger Hügelland und dem Wiehengebirge. Die Stadt mit ihren ca. 53.000 Einwohnern absolvierte in den letzten Jahrzehnten mit dem Bau des Energie-Forums Innovation, des Werreparks sowie von neuen Hotels, Kliniken und einer Therme den Aufbruch in das 21. Jahrhundert (vgl. Homepage der Stadt Bad Oeynhausen).

1.2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Lohe, dem südlichsten Stadtteil von Bad Oeynhausen. Die Bleichstraße zweigt von der Valdorfer Straße ab und verläuft in nördlicher Richtung u.a. durch das Gewerbegebiet Lohe, bis sie auf der Hubertusstraße mündet.

Das zu betrachtende Grundstück liegt südlich angrenzend an das bebaute Grundstück Bleichstraße 19.

Während sich süd- und westlich unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bleichstraße ein Neubaugebiet.

Die Dinge des täglichen Bedarfs mit z.B. einer Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten sind ca. 1,8 km entfernt. Die Entfernung in die Oeynhausener Innenstadt im Bereich des Bahnhofs beträgt ca. 5 km. Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel besteht an der Valdorfer Straße, ca. 1,2 km entfernt.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar.

Zusammenfassend handelt es sich um eine einfache, ländlich geprägte Außenbereichslage.

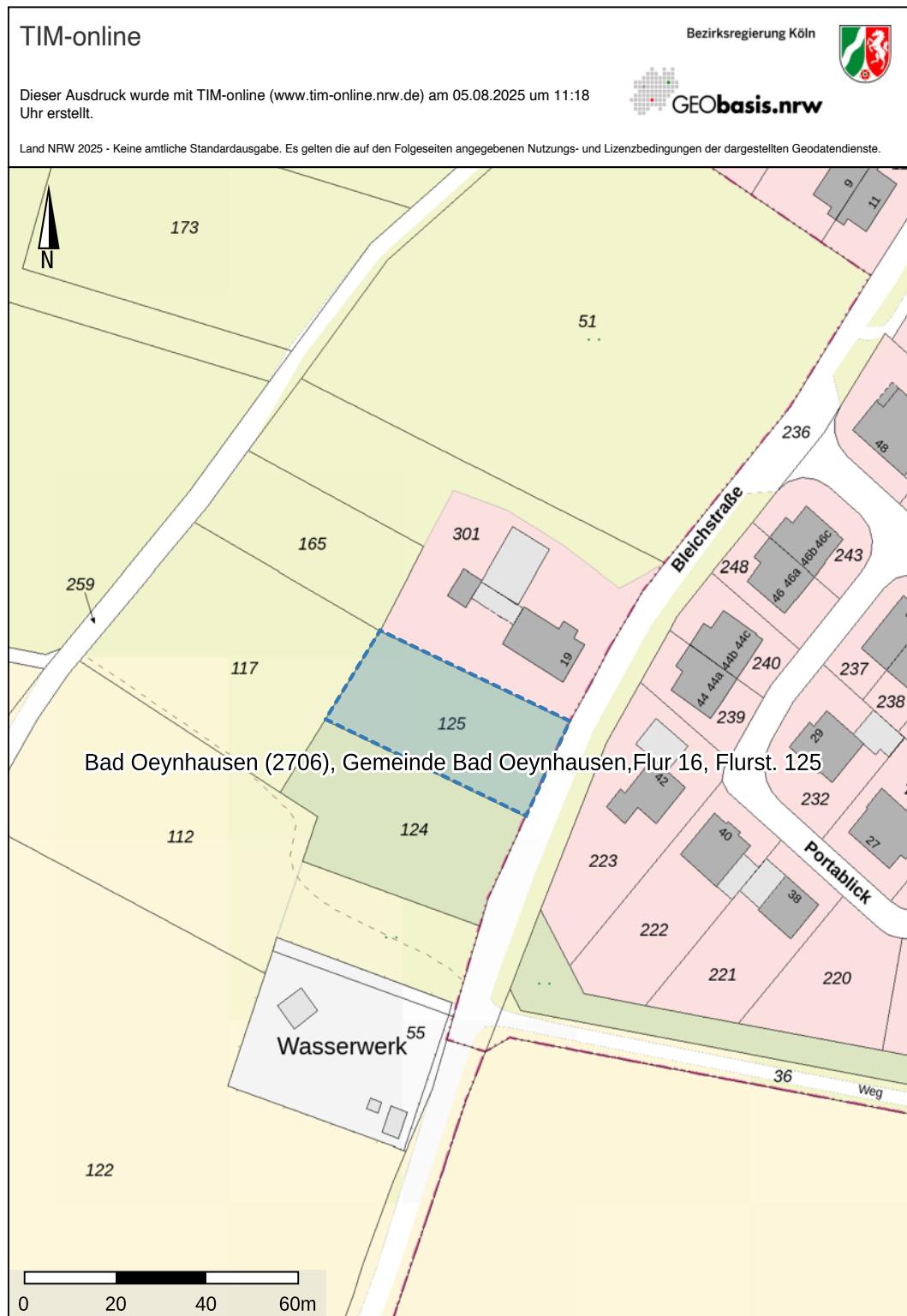
1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Grundstück Bleichstraße in Bad Oeynhausen, Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 16, Flurstück 125 in Größe von 1.038 m².

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt, das Gelände fällt nach Nordwesten hin ab.

Ein Baugrundgutachten liegt der Wertermittlung nicht zugrunde, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

1.4. Lageplan (nicht maßstabsgerecht)



1.5. Vorhandene Bebauung, Nutzung

Das Grundstück ist ggf. im nordwestlichen Bereich mit einem ehemaligen Stallgebäude bebaut. Ansonsten ist das Grundstück unbebaut und ungenutzt, zur Bleichstraße ist es eingezäunt.

Aufgrund des umfangreichen Bewuchses sind nähere Aussagen zur Grundstücksbeschaffenheit nicht möglich.

Auch ist der genaue Grenzverlauf zum südlich angrenzenden Flurstück 124 nicht ersichtlich.

1.6. Abgabenrechtliche Situation

Die Bleichstraße verfügt über eine Schwarzdecke. Gem. der Örtlichkeiten und schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen vom 18.08.2025 ist die Bleichstraße im Bereich des Bewertungsobjektes nicht endausgebaut, ein Endausbau ist derzeit auch nicht vorgesehen.

Das Grundstück ist somit auch abwassertechnisch nicht erschlossen und verfügt zudem über keinen Wasseranschluß.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.7. Baugrund/Altlasten

Lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke vom 12.06.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eine tiefergehende Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Oeynhausen von Bad Oeynhausen, Blatt 5042, Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 16, Flurstück 125 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 05.07.2024.

2.2.1. Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen sind in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.

2.2.2. Baulasten

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen vom 10.06.2025 sind keine Baulasten eingetragen.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. einer schriftlichen planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen vom 25.06.2025 liegt das Bewertungsobjekt im Außenbereich. Die Zulässigkeit eines Vorhabens wird über den § 35 BauGB geregelt. Im aktuellen Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Fläche der Landwirtschaft dargestellt.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Gem. § 3 Abs. 1 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Fläche der Landwirtschaft, d.h. um eine Fläche, die, „ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar“ ist.

Entsprechend der süd- und westlich angrenzenden Flächen, aber insbesondere im Hinblick die sehr geringe Größe, die eine Nutzung als Ackerland als nicht wirtschaftlich und sinnvoll erscheinen lässt, wird eine Qualifikation der Fläche als Grünland vorgenommen.

3. Fotos des Bewertungsobjektes



Ansicht von Süden von der Bleichstraße



Ansicht von der Bleichstraße



nach Westen hin angrenzende Flächen

III. Wertermittlung des Grundstücks

1. Vorbemerkungen

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes bebauter und unbebauter Grundstücke¹.

Gem. der ImmoWertV können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt ist als Fläche der Landwirtschaft, d.h. als Grünland qualifiziert worden.

Ersichtlich ist im Wesentlichen ein Bewuchs mit Büschen und z.T. auch mit Bäumen. Allerdings waren höherwertige Baumbestände nicht erkennbar vorhanden, so daß eine Rodung und kurzfristige Umwandlung zu Grünland der weiteren Wertermittlung unterstellt wird.

¹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1122

2. Bodenrichtwert

2.1. Definition

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagerwerte in Euro pro Quadratmeter für Grundstücke eines Bereichs, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche ($\text{€}/\text{m}^2$) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

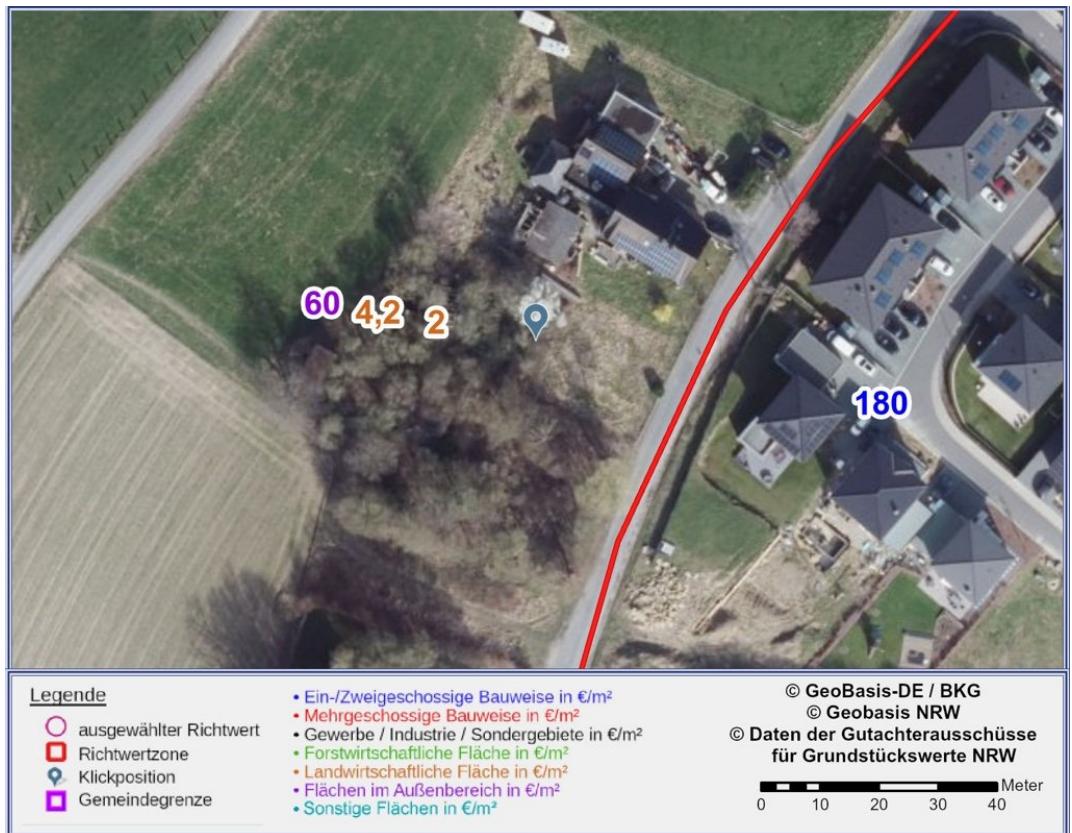
In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen².

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstellung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

² vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

2.2. Auszug aus der Richtwertkarte



Ausgabe gefertigt am 11.08.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bad Oeynhausen
Postleitzahl	32545
Bodenrichtwertnummer	585
Bodenrichtwert	2 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland
Grünlandzahl	50
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	1,8 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	0

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 11.08.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

2.3. Einschätzung des Bodenrichtwertes

Das zu bewertende Flurstück konnte im Wesentlichen nur von der Bleichstraße aus in Augenschein genommen werden.

Für die Wertermittlung ist die Rodung und Nutzung als Grünland unterstellt worden.

Für die Rodung und Entsorgung eines ggf. vorhandenen ehemaligen Stalls wird ein Wertabschlag von € 500,- vorgenommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bzgl. der angesetzten Kosten um einen Wertabschlag handelt, nicht jedoch um eine abschließende Aufstellung der tatsächlich angefallenen Kosten. Auch ist er keineswegs als Grundlage bzw. als Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

Gem. der Definition des Richtwertes ist die Einstufung von Grünland nach der tatsächlichen Nutzung vorzunehmen.

Der Bodenrichtwert von € 2,-/m² wird als angemessen erachtet und der zugrunde gelegt, so daß sich der Bodenwert wie folgt ergibt:

Grünland	1038 m ²	*	2,00 €	=	2.076,00 €
Wertabschlag Rodung/Entsorgung				-	500,00 €
Bodenwert (gerundet)					1.576,00 €

3. Vergleichsangebote

3.1. Grundstücksmarktbericht

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Minden-Lübbecke wird auf S. 18 folgende Statistik veröffentlicht:

Grünland: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle*	Geldumsatz in Tsd. EUR	Fläche in ha
Bad Oeynhausen	3	28	1,30
Espelkamp	7	488	11,13
Hille	8	172	9,51
Hüllhorst	2	74	0,52
Lübbecke	2	49	2,42
Petershagen	11	166	7,78
Porta Westfalica	6	124	4,33
Pr. Oldendorf*	5	231	5,17
Rahden	6	1.333	39,27
Stemwede	4	705	9,63
insgesamt	54	3.370	91,06

*davon 19 mit Ackernutzung

3.2. Angebotspreise im Internet

Unmittelbar vergleichbare Flächen sind zum Stichtag nicht bekannt und daher Vergleichspreise nicht zu ermitteln.

4. Festsetzung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird in Ermangelung ausreichender Vergleichspreise auf der Grundlage des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes mit in der Summe **€ 1.576,-** festgesetzt.

IV. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist ein Grundstück im Außenbereich, das eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft darstellt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes ist auf der Grundlage des vom Gutachterausschuß des Kreises Minden-Lübbecke veröffentlichten Bodenrichtwertes unter der Voraussetzung einer Rodung und Nutzung entsprechend der angrenzenden Flächen als Grünland.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes begutachtet mit

€ 1.576,-

(in Worten: Euro tausendfünfhundertsechsundsiebzig)

Herford, 19.08.2025

V. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttonrauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
i.d.R.	in der Regel
IfS	Institut für Sachverständigenwesen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutschland
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
monatl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
s.	siehe
Tz.	Teilziffer
u.	und
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

VI. Literaturverzeichnis

**Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachter-
ausschüsse Grundstückswerte in NRW**
Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung
Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke
Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Minden-Lübbecke

Gutachterausschuss des Kreises Lippe
Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises und der Stadt Herford
Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis und die Stadt Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Luchterhandverlag, Neuwied, Ausgabe 4/98, S. 223 ff.

Hildebrandt, Hubertus
Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers
- WertV'88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der
WertR'91 und der Ergänzenden Hinweise für die neuen Länder
3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

Kleiber - Simon - Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger,
Köln 2002

Kröll, Ralf
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken, 1. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Netscher, Hans
Skript zur XVIII. IfS-Seminarreihe Immobilienbewertung, Köln 2002
Bodenseeforum 2000

Simon - Reinhold
Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur
Verkehrswertermittlung - 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001